

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-461-0001-0167
Salmenniementie 170, 36880 Vehkajärvi
Koko tila
Kiinteistön nimi UTULA
Pinta-ala 3850 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 66 m²

TOIMENPIDE Vapaa-ajan asunnon laajennus

Lisäselvitykset Toimenpide: laajennus
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kerrosala: 31m²

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä on suunnittelun tarve.

Liitteet Naapurin kuuleminen 2 kpl
Muu pääpiirustus 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 3 kpl
Asemapiirros 1 kpl
Hakemus vireilletullessa 1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 3850 m²:n suuruinen tila Utula 635-461-0001-0167. Tila on muodostettu vuonna 1968 suoritetussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 17.2.1968.

Tilalla on luvalla 28/71 rakennettu vapaa-ajan asunto 39 k-m², luvalla 91/67 rakennettu saunarakennus 15 k-m² sekä talousrakennus 12 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien laajentaa 43 k-m²:llä lomarakennusta (VTJ-PRT 1020112438) 3850 m² tilalla Utula 635-461-0001-0167 hyväksytään.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle ei ole osoitettu aluemarkintöjä.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty olemassa oleva loma-asunto muutososalla/laajennuksella. Hakeumuksen mukaan vapaa-ajan

asuntoa 51 k-m² on tarkoitus laajentaa 31 k-m² laajennuksella. Yhteensä rakennuksen käyttämä kerrosala olisi hakemuksen ja suunnitelmien mukaan 82 k-m². Kuntarekisterin tietojen mukaan luvalla 28/71 rakennettu loma-asunto on ollut alunperin 39 k-m². Alkuperäisen luvan suunnitelmien ja laajennussuunnitelmia vertaamalla voidaan todeta, että rakennusta on aikanaan jo laajennettu. Aiemmasta laajennuksesta ei kuntarekisteristä löydy merkintöjä. Rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee, että laajennus on 43 k-m² ja laajennettuna rakennus on 82 k-m².

Edelleen todetaan, että paikalla käynnin 24.4.2024 yhteydessä havaittiin nyt haettavan laajennuksen olleen jo toteutettuna.

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä on suunnittelun tarve.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Mökissä oli ostohetkellä v.2017 vain pieni makuusoppi, johon mahtui vain 120 cm sänky, koska varsinaisia makuuhuoneita ei ollut rakennuksessa, ilmeni tarve rakentaa 2 makuuhuonetta.

Erityinen syy poikkeamisluvan hakemiseen on
-tontin rakentaminen ja rakennusalan tarkoituksenmukainen käyttö
-sekä tarkoituksenmukainen asuin- ja toimintaympäristön parantaminen
-sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö"

Emätilatarkastelu

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaarannan vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Johtopäätökset

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 39 k-m² suuruinen lomarakennus, saunarakennus 15 k-m² sekä 12 k-m² talousrakennus. Rakennusta on rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan laajennettu jo edellisten omistajien toimesta luvattomasti. Myös nyt haettava laajennus on toteutettu ennen poikkeamisluvan ja rakennusluvan hakemista.

Rakennus on tarkoitus laajentaa, kun huomioidaan alkuperäinen rakennuslupa ja tehdyt laajennukset, yhteensä 43 k-m². Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan yli 35 k-m² rakennus tulee sijaita vähintään 25 m:n päästä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Nyt esitettyä rakennus sijaitsee n. 30 m:n päästä, joka täyttää määräyksen. Ranta-alueella rakennuspaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rakennuspaikan yhteensä käyttämä kerrosala on tehtyjen toimenpiteiden ja suunnitelmien mukaan 109 k-m².

Laajennus on toteutettu osin olemassa olevan rakennusmassan sisälle ja osin jatkaen rakennusta. Rakennuksen voidaan katsoa soveltuvan paikalleen, eikä se muodosta ympäröivään rakennuskantaan nähden poikkeavaa ja ympäristöstään erottuvaa poikkeavaa kokonaisuutta. Laajennus on toteutettu hyvin rakennuksen ominaispiirteitä noudattaen eikä se erotu. Rakennuksen etäisyys ei ole jo toteutuneiden toimenpiteiden johdosta kaventunut keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivan. Lisäksi rakentamisen määrä on kohtuullinen, eikä siten aseta estettä poikkeuksen myöntämiselle.

Jätevesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakennusluvan yhteydessä arvioitavaksi.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä edellä lausuttu, sekä jo rakennuspaikaksi muodostuneen rakennuspaikan tarkoituksenmukainen käyttö, voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen laajentaminen vähäisesti ja ympäristöönsä soveltuvalla tavalla ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

PÄÄTÖS Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.06.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 11.07.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 12.07.2025 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamis päätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija

Arttu Jokinen
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi

Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 11.06.2024

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1,
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)